

HANSESTADT ROSTOCK

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 10.MK.44

QUARTIER 001
"JUSTIZQUARTIER"

zwischen Warnowufer, Neue Werderstraße,
Patriotischer Weg und Friedrichstraße

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 18.01.1995
geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 04.06.1997

ausgefertigt am




Oberbürgermeister

Gliederung

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestand
4. Nutzungsziel
5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Erschließung
9. Grünordnung
10. Kostenschätzung
11. Hinweise für die Baudurchführung

Bearbeitungsstand: März 1997

Bearbeitet durch

Architektur- & Planungsbüro Dr.Mohr Rostock
BDA und Stadtplaner SRL,
AK M-V 514-91-1-a & 515-91-1-d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietrich Schumacher
Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: 2420846, 242080, Fax: 2420811

Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt

1. Anlaß der Planung

Das Quartier 001 zwischen Warnowufer, Neue Werderstraße, Patriotischer Weg und Friedrichstraße ist ein Teil des Sanierungsgebietes "Stadtzentrum Rostock".

Die Nutzung und bauliche Gestaltung des Planungsgebiets entspricht zur Zeit nicht den Zielen für die Funktion und Gestaltung eines zentrumsnahen Bereichs am Ufer der Unterwarnow.

Die erforderlichen und bereits in der Vorbereitung befindlichen Veränderungen der Nutzung, der baulichen Gestaltung und der Verkehrsanlagen sind so gravierend, daß eine Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) nicht möglich ist. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel und abgestimmt mit der Bearbeitung des Teilflächennutzungsplans für die Innenstadt von Rostock.

2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind entsprechend Aufstellungsbeschluß Nr. 7/93/B vom 16.02.1993 wie folgt festgelegt:

Mitte der vorhandenen Fahrbahn der Straßen Warnowufer (Nordgrenze), Neue Werderstraße (Ostgrenze), Patriotischer Weg (Südgrenze), Friedrichstraße (Westgrenze).

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 2,7 ha.

3. Bestand

Der Planungsbereich ist gegenwärtig ein Misch- und Gewerbegebiet mit sehr unterschiedlicher Bausubstanz aus unterschiedlichen Bauepochen. Insbesondere die Nebengebäude im Blockinneren und die gewerblich genutzten eingeschossigen Bauten am Warnowufer entsprechen nicht den Anforderungen an diesem besonderen Standort.

Zur Zeit (November 1994) befinden sich im Quartier 001 folgende bauliche Anlagen und Nutzungen:

am Warnowufer:

- Autohandel und Baumarkt:
eingeschossige Verkaufs-, Büro- und Lagergebäude, z.T. in schlechtem Bauzustand, z. T. als demontagefähige bauliche Anlagen (Baumarkt); befestigte Hof- und Parkplatflächen

an der Neuen Werderstraße:

- Wohngebäude (Haus Nr. 29 - 31) aus der Jahrhundertwende:
4-geschossig, Instandsetzung und Modernisierung erforderlich; niedrige Nebengebäude (Hofbebauung) in schlechtem Bauzustand
- Bürogebäude, eingeschossiger Ersatzbau aus der Nachkriegszeit

am Patriotischen Weg:

- Verwaltungsgebäude (Haus Nr. 120a), aus dem 19. Jahrhundert, dreigeschossig, vorläufig unter Denkmalschutz gestellt
- Verwaltungsgebäude (Haus Nr. 120), aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts, 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß
- Wohngebäude (Haus Nr. 119, 119 a) aus dem 19. Jahrhundert, 4-geschossig, Instandsetzung und Modernisierung erforderlich

an der Friedrichstraße:

- Schule mit 20 Klassenräumen, 4-geschossig, Plattenbauweise um 1970 Nebengebäude (Heizanlage) in schlechtem Bauzustand

4. Nutzungsziel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Teilflächennutzungsplan für die Innenstadt, der sich in der Aufstellung befindet, als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Entsprechend der günstigen Lage des Quartiers (Nähe zum Kern des Stadtzentrums; angrenzend an das Gelände des alten Stadthafens, das zum Freizeitbereich umgestaltet wird) ist vorgesehen, hier vorzugsweise Einrichtungen und Verwaltungen von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung unterzubringen, die eine Aufwertung der Nutzung und der Gestaltung dieses Bereichs erwarten lassen.

Mit der Ausweisung als Kerngebiet sind in diesem Gebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zulässig sind nach § 13 BauNVO auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Abweichend von § 7 BauNVO werden unter Bezugnahme auf § 15 BauNVO folgende Nutzungen aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, wegen der Unzumutbarkeit in der Nähe der Schule und wegen zu erwartender Beeinträchtigung der Eigenart des Baugebiets,
- Tankstellen, wegen der in diesem Gebiet nicht zumutbaren erhöhten Lärm- und Abgasemissionen,
- großflächiger Einzelhandel, da solche Einrichtungen wegen der Zweckbestimmung und dem zu erwartenden großen Verkehrsaufkommen der Eigenart der Baugebiete dieses Quartiers widersprechen.

Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Erhaltung des besonderen Charakters des Gebietes, auch unter Berücksichtigung der Nutzung und Gestaltung der angrenzenden Quartiere, wird festgesetzt, daß in den Wohngebäuden Neue Werderstraße 29 bis 31 und Patriotischer Weg 119 bis 119a in den über dem Erdgeschoß liegenden Geschossen nur Wohnungen zulässig sind.

Im Bebauungsplan werden 7 Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen bzw. Nutzungsintensitäten und Bauweisen ausgewiesen:

- Gemeinbedarfsfläche für die Hansestadt Rostock als Träger der Schule:
Auf dieser Fläche soll die Schule wegen des vorliegenden Bedarfs, wegen des guten Erhaltungszustands des Gebäudes und wegen der für innerstädtische Verhältnisse günstigen Grundstücksgröße erhalten werden. Um die unbedingt erforderliche Schulturnhalle errichten zu können und ausreichend große Freiflächen zu sichern, muß das Schulgrundstück in seiner jetzigen Größe erhalten bleiben.
- Kerngebiete:
Zwischen dem Patriotischen Weg und der auszubauenden verlängerten Zochstraße soll die vorhandene gemischte Nutzung beibehalten und aufgewertet werden.
Die vorhandenen mehrgeschossigen Wohn- und Bürogebäude sollen erhalten werden bzw. bei schlechtem Erhaltungszustand für die gleichen Funktionen rekonstruiert oder erneuert werden. Der zum Teil beräumte Innenbereich des Quartiers mit Erschließung von der verlängerten Zochstraße ist für den Bau von Verwaltungsgebäuden vorgesehen, die (mindestens als Erstnutzung) durch das Gerichtswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern genutzt werden. Der eingeschossige Baukörper in der Neuen Werderstraße soll

in mehrgeschossiger Bauweise ersetzt werden, um die für die Neue Werderstraße charakteristischen Proportionen des Straßenraums herzustellen.

Für die Teilbereiche MK 1 und MK 2 am Warnowufer ergeben sich durch die Lage an einem stark befahrenen Abschnitt des Hauptstraßennetzes Einschränkungen für die Nutzung. Deshalb und wegen der in diesem stadtzentrumnahen Bereich wünschenswerten höheren Nutzungsdichte ergeben sich dort als Vorzugsnutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Bei der attraktiven Blickbeziehung zur Warnow ist auch Beherbergungsgewerbe denkbar und zulässig, wenn die Innenräume vor den erheblichen Belästigungen durch den starken Verkehr auf der Straße "Warnowufer" durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude (passiver Schallschutz) geschützt werden. Wohnungen sind deshalb an der Straße Warnowufer unzulässig. Die Außenbauteile der in den Baugebieten MK 1 und MK 2 zu errichtenden Gebäude müssen den Mindestanforderungen der DIN 4109 entsprechen, d.h. für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 45 dB(A) und für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ein resultierendes Schalldämmmaß von 50 dB(A) mindestens zu realisieren. Eigenständige Lärmschutzanlagen an der Straße sind aus technischen und stadtgestalterischen Gründen nicht zu akzeptieren.

Auch bei einer Umklassifizierung des Warnowufers von dem jetzigen Status Hauptverkehrsstraße (B 103 und B 105) auf den Status einer Verkehrsstraße nach Umleitung des Durchgangsverkehrs auf andere Trassen verbleibt eine so starke Verkehrsbelegung (Anbindung des Stadtzentrums und des Hafensbereichs, gewünschte Entlastung der Dobebraner Straße, Zufahrt zur möglichen Warnowbrücke), daß in Spitzenzeiten Lärmbelastungen auftreten, die eine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Warnowufer nicht zulassen.

In der Verkehrslärmkarte der Hansestadt Rostock sind für diesen Straßenabschnitt Emissionspegel von 73 dB(A) ermittelt worden.

Die von der Hansestadt Rostock in Auftrag gegebene Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Justizquartier (HAMANN CONSULT, Dresden, 11.12.1995) weist noch höhere Lärmpegel aus, z.B. im Bereich der nördlichen Baugrenze der Baugebiete MK 1 und MK 2 (Baugrenze an der Straße Warnowufer): Immissionspegel (tags) 77 dB(A), maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 80 dB(A). Für die vorhandene Bebauung und für entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angenommene Neubauten wurden in der Prognose die resultierenden Schalldämmmaße für die Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude angegeben. Bei Abweichungen von den Annahmen zur Gebäudeform, zum Standort und zur Nutzung sind im Rahmen der Bauantragsunterlagen die resultierenden Schalldämmmaße auf der Grundlage der in der Anlage 9 der o.g. Prognose dargestellten Beurteilungspegel nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu ermitteln; dabei sind in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil der Fassaden und von den Raumproportionen die Korrekturwerte der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Für Übernachtungsräume (Schlaf- und Kinderzimmer, Hotelzimmer), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von nachts 55 dB(A) überschritten werden, sind bei Neubau oder Rekonstruktion der Gebäude schallgedämmte Zwangsbelüftungen vorzusehen, da wegen des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes eine ausreichende Belüftung durch die Fenster nicht gewährleistet werden kann.

Zu den besonders vor Lärmeinwirkungen zu schützenden Gebieten gehören Schulen. Nach TA Lärm/VDI 2058 gelten die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Für die Schule ist nur der Tagesimmissionswert relevant.

Für die Wohnbebauung wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für besondere Wohngebiete herangezogen, um dem nächtlichen Schutzanspruch der Wohnnutzung gerecht zu werden.

Für die Grundstücke am Patriotischen Weg und für das Schulgelände mit seiner besonders schutzbedürftigen Funktion wird die Lärmsituation durch die an der verlängerten Zochstraße zu errichtenden Bebauung, die den Verkehrslärm der Warnowuferstraße abschirmt, verbessert.

Der in den Baugebieten entsprechend der zulässigen Nutzung entstehende Lärm ist unbeachtlich, da die in einem MK-Gebiet unvermeidbaren Störungen in Kauf zu nehmen sind.

Für die Bewohner, Besucher und Kunden und für das Personal erforderliche Parkstellplätze sind auf den Grundstücken, die Verkehrsquelle bzw. -ziel sind, zu schaffen (§ 48 LBauO M-V), vorzugsweise als Untergeschosse in den Gebäuden, die den Hauptnutzungen dienen.

Um aus Gründen des Umweltschutzes (siehe auch Kapitel 8, Abschnitt Wärmeversorgung) den Kfz-Verkehr in das Quartier zu beschränken und um die erwünschte Dichte der Hauptnutzungen zu ermöglichen und unter Berücksichtigung der relativ günstigen Möglichkeiten des Anschlusses an den ÖPNV (z.B. durch Einrichten einer Bus-Linie in der Uferstraße) sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur 80 % der nach der Tabelle „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ nach VV LBauO M-V vom 12.08.1994 notwendigen Stellplätze errichtet werden. Für die restlichen 20 % der notwendigen Stellplätze ist von den Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern ein Geldbetrag (Ablösebetrag) nach § 12 Abs.7 BauNVO sowie nach § 48 Abs.5 LBauO M-V und entsprechend § 2 der Satzung der Hansestadt Rostock über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze von Kraftfahrzeugen (Beschluß Nr. 803/51/1993, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger vom 30.07.1993) an die Hansestadt Rostock zu zahlen, die dafür an geeigneter Stelle öffentliche Parkeinrichtungen und/oder private Stellplätze herstellt und Fahrradwege sowie bauliche Anlagen oder andere Anlagen und Einrichtungen schafft, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern (§ 48 Abs.8 LBauO M-V).

Unter Berücksichtigung des in den Baugebieten zu erwartenden umfangreichen Besucherverkehrs ist darauf zu achten, daß in der Nähe der Gebäudeeingänge nutzungsgerechte Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl errichtet werden (§ 86 Abs.1 Nr.7 LBauO M-V).

Entsprechend § 52 LBauO M-V sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die mit Geh- und Fahrrechten belegten privaten Flächen so zu gestalten, daß sie von Rollstuhlfahrern problemlos genutzt werden können. Sinngemäß gilt dies auch für die Eingangsbereiche von Gebäuden, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind.

5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

Ausgangspunkte für das gestalterische Konzept sind:

- die Lage in einem im Wesentlichen durch die Gründerzeit geprägten, dicht bebauten, stadtkernnahen Bereich,
- die Lage an der Warnowuferstraße, einer Hauptstraße der Stadt in unmittelbarer Nähe der alten Hafenanlagen an der Unterwarnow, die ein städtebauliches Konzept für eine einheitliche Gestaltung des Stadtrandes von der Fischerbastion bis zum Kabutzenhof erfordert.

Aus dieser Lage ergeben sich folgende gestalterische Zielstellungen:

- Etwa in der Flucht der südlichen Bebauung an der Zochstraße soll eine geschlossene Bebauung als Nordrand der Kröpeliner Tor-Vorstadt fortgeführt werden. Der Übergang vom geschlossenen Rand dieses Stadtgebietes zur weiten Flußlandschaft soll durch eine offene, punkt- bzw. scheibenförmige Bebauung an der Warnowuferstraße gestaltet werden. Aus stadtgestalterischen Gründen soll der westliche Teil der Bebauung zwischen der verlängerten Zochstraße und dem Warnowufer (Baugebiet MK 1) als geschlossene Bebauung, d.h. als Scheibe an der verlängerten Zochstraße mit vorgelagerten eingeschossigen Gebäudeteilen am Warnowufer, ausgebildet werden. In Verbindung mit den Festlegungen zur Höhe und zur Grundfläche der Gebäude soll in diesem für die Stadtsilhouette wichtigen Bereich ein repräsentatives Gebäudeensemble gestaltet werden. Damit und durch Baumpflanzungen an der Straße und zwischen den Gebäuden soll die in Teilbereichen der Uferstraße (zwischen Doberaner Str. und Kabutzenhof, zwischen Neue Werderstraße und Haedgestraße) bereits begonnene gestalterische Aufwertung fortgesetzt werden.

- An den anderen Straßen, die das Quartier umgeben, soll der ursprüngliche Eindruck des Straßenraums erhalten bzw. wiederhergestellt werden:

Im Patriotischen Weg soll die vorhandene Bebauung erhalten werden bzw., wenn erforderlich, unter Beibehaltung der Gebäudehöhe rekonstruiert werden. Dabei ist der Eindruck einer relativ offenen Bebauung (kurze Baukörper) zu erhalten. Das villenartige Gebäude Patriotischer Weg 120a steht als ehemalige Fabrikantenvilla unter Denkmalschutz (Nr. 4 P. 003 der Denkmalliste der Hansestadt Rostock). Der Eindruck eines freistehenden Gebäudes soll erhalten und die ursprüngliche Fassadengestaltung soll im denkmalpflegerischen Sinne wiederhergestellt werden.

- . In der Neuen Werderstraße sollen bei der Rekonstruktion von Gebäuden und beim Ersatzbau für die z.Zt. eingeschossige Bebauung die für die Gründerzeit charakteristischen Proportionen des Straßenraumes annähernd wiederhergestellt werden. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zur Baulinie, zur Gebäudehöhe und zur Baukörper- und Fassadengestaltung getroffen und damit eine aus städtebaulichen Gründen zulässige Reduzierung der in der Bauordnung festgelegten Abstandsflächen festgesetzt.
- . An der Friedrichstraße dominiert das Schulgebäude, das in seiner symmetrischen Fassadengestaltung und der gestalterischen Großform den in der Kröpeliner Tor-Vorstadt vorhandenen Schulen aus der Gründerzeit ähnelt. Funktionell erforderliche Veränderungen (z.B. Anbauten) sind bei Wahrung des Gesamteindrucks, Einhaltung der Baugrenze und Verbesserung der Fassadengestaltung möglich. Der erforderliche Neubau einer Turnhalle ist gestalterisch dem Schulgebäude anzupassen. Die Bebauung an der Einmündung in das Warnowufer ist der Bedeutung der Friedrichstraße als einer Hauptzufahrt zum Stadtzentrum entsprechend zu gestalten.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Kapitel 4 genannten Nutzungsziele und das in Kapitel 5 dargestellte städtebaulich-gestalterische Konzept bestimmen in Verbindung mit dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung unter Berücksichtigung des starken Verkehrslärms von der Straße Warnowufer die im Bebauungsplan, Teil A und Teil B, getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Durch im Baugesetzbuch, in der Baunutzungsverordnung und in der Landesbauordnung getroffene Regelungen zu Ausnahmen und Befreiungen, soweit diese nicht in der Satzung zum Bebauungsplan für unzulässig erklärt wurden, wird eine gewisse, im innerstädtischen Bauen erforderliche Flexibilität des Baugenehmigungsverfahrens ermöglicht.

Um einen größeren Gestaltungsspielraum, insbesondere bei der Gestaltung der Bebauung an der Warnowuferstraße zu ermöglichen, wird im Teil B der Satzung ausdrücklich gestattet, daß die nach § 6 Abs.5 zulässigen Tiefen der Abstandsflächen unterschritten werden können, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen, eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der Gebäude im Bauantrag nachgewiesen wird und der städtebaulichen Gestaltung durch das Amt für Stadtplanung zugestimmt wird (§ 6 Abs.14 LBauO M-V).

Bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen ist zu beachten, daß alle Flächen unter 3,00 m NN bzw. 2,90 m HN im Bereich des 100jährigen Bemessungshochwassers liegen, d.h. für etwa zwei Drittel des Planungsgebietes die Wahrscheinlichkeit besteht, daß sie einmal in 100 Jahren überschwemmt werden. Auf die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Hochwasserständen wird im Teil A des Bebauungsplans hingewiesen. Die Wahrscheinlichkeit erhöhter Wasserstände wird als Hinweis im Bebauungsplan mitgeteilt.

Die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Baus von Hochwasserschutzanlagen, die künftig die Überschwemmungsgefahr ausschließen könnten, wird im Auftrage des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock z. Zt. untersucht. Entscheidungen bzw. eventuelle Schutzmaßnahmen sind nicht vor 1997 zu erwarten.

Die Gemeinbedarfsfläche für das Schulgelände muß in seiner vorhandenen Größe erhalten bleiben, da es unter Berücksichtigung des erforderlichen Turnhallenneubaus und der Kapazität des vorhandenen Schulgebäudes von ca. 400 bis 500 Schülerplätzen den Mindestanforderungen an die Größe der Freiflächen nur knapp entspricht, wobei Sportflächen nicht berücksichtigt sind.

Nach der Richtlinie für die Gewährung von zweckgebundenen Zuwendungen des Landes für Schulbauten (Schulbaurichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Erlaß der Kultusministerin vom 30.07.1992 -VII 240-323-01-, veröffentlicht im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 1992 Nr. 34 und im Deutschen Architektenblatt vom 01.03.1993) Anlage 3 werden für 400 bis 500 Schüler 5000 m² bis 6250 m² Grundstücksfläche benötigt. Vorhanden sind rund 5600 m². Nach der o.g. Richtlinie beträgt die kleinste Größe für eine Turnhalle (Regelhalle für eine Übungseinheit) 15 x 27 m, d.h. 405 m² Nettofläche; das entspricht einer Brutto-Geschoßfläche von 650 m², die nicht unbedingt in einem Geschoß untergebracht werden muß. Unter Berücksichtigung der voraussichtlich erforderlichen 2 Nutzungsgeschosse und einem offenen Erdgeschoß zum Abstellen von PKW wird eine Gebäudehöhe von bis zu 15 m festgesetzt.

Flächen für einen Spielplatz werden wegen der besonderen Struktur und Nutzung des Gebietes (dicht bebautes Kerngebiet mit relativ geringer Wohnnutzung) im Bebauungsplan nicht festgelegt. Sie sind nach § 8 LBauO M-V auf den Baugrundstücken bereitzustellen.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind folgende Nutzungsgrößen möglich:

Teilbereiche nördlich der verlängerten Zochstraße (MK 1 - MK 2):

max. 3.000 m² bebaute Fläche
(Grundfläche ohne Nebenanlagen),
max. 11.200 m² Geschoßfläche,
max. 6 Geschosse über OK Straße

Teilbereiche südlich der verlängerten Zochstraße (MK 3 - MK 6):

max. 1.450 m² (Bestand)
+ 2.150 m² (Planung)
= 3.600 m² Gebäudegrundfläche
(ohne Nebenanlagen)
max. 4.800 m² (Bestand)
+ 7.550 m² (Planung)
= 12.350 m² Geschoßfläche in Vollgeschossen
(ohne Kellergeschosse)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, u.a. wegen der Anpassung der Gebäudehöhen von Neubauten an den Gebäudebestand im Patriotischen Weg und in der Friedrichstraße und wegen der Zielstellungen zur Gestaltung des Stadtrandes werden geringere Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) festgesetzt als die Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO. Diese Unterschreitung der Obergrenzen soll auch sichern, daß die Abstandsflächen an Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung eingehalten werden (mit Ausnahme der Straßenseite) und auf der Hofseite nicht mit Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr belegt werden.

Als Ausnahme wird für das Baugebiet MK 6 aus städtebaulichen Gründen - Herstellung der charakteristischen Proportionen des Straßenraums der Neuen Werderstraße - und unter Hinweis auf § 17 Abs.3 BauNVO eine über die Obergrenze hinausgehende Geschoßflächenzahl GFZ=3,5 festgesetzt.

7. Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Planungsbereich werden z.Zt. durch die umgebenden Straßen Neue Werderstraße, Patriotischer Weg und Friedrichstraße und durch die Nebenstraßenansätze (Sackgassen) "verlängerte Zochstraße" und nördlich der Schule erschlossen.

Eine Erschließung der Anlieger vom Warnowufer aus ist wegen der Klassifizierung als Hauptverkehrsstraße, der starken Verkehrsbelegung und dem damit verbundenen Parkverbot bzw. Halteverbot nicht möglich.

Auch bei einer Herabstufung der Warnowuferstraße von einer Hauptverkehrs- zu einer Verkehrsstraße (siehe Entwurf des Generalverkehrsplans der Hansestadt Rostock) ist eine Verringerung der Verkehrsbelegung kaum zu erwarten (siehe Kapitel 4). Deshalb ist auch in Zukunft eine Erschließung der Grundstücke von der Warnowuferstraße aus nicht möglich. Im Bebauungsplan wurde diese Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Baugrenze und die Straßenbegrenzungslinie wurde in diesem Bereich so gelegt, daß die erforderliche Verbreiterung der Fahrbahn des Warnowufers zur Herstellung von Links- und Rechtsabbiegespuren im Zusammenhang mit dem Ausbau der Einmündung der Friedrichstraße und die Anordnung einer Radbahn (3 m breit einschließlich Sicherheitsabstand), eines Pflanzstreifens (3 m breit) für Bäume und niedrige Sträucher und einer Gehbahn (3 m breit) gesichert werden. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist ein Vorgartenbereich von 3 m Breite festgesetzt. Die vorgesehene Fahrbahnverbreiterung kann gleichzeitig für die Einrichtung einer Bushaltestelle genutzt werden.

Die Friedrichstraße erhält eine wachsende Bedeutung als Hauptzufahrt zum Stadtzentrumsbereich zwischen Warnowufer, Gertrudenstraße, Doberaner Straße bzw. Doberaner Platz und Windmühlenstraße/Kehrwieder. Im Entwurf des Generalverkehrsplans ist die Friedrichstraße als Sammelstraße eingestuft.

Da diese Straße wegen ihrer bedeutenden Erschließungsfunktion die Zufahrt aus beiden Richtungen und die Ausfahrt in beide Richtungen der Warnowuferstraße ermöglichen muß, ist der Ausbau von Abbiegespuren sowohl in der Warnowuferstraße als auch in der Friedrichstraße erforderlich. Bei der Verbreiterung der Straßeneinmündung sind die vorhandenen und neu zu verlegenden Versorgungsleitungen zu beachten (siehe auch Bestandskarte der technischen Versorgung).

Dabei ist auch der Ausbau einer Anliegerstraße zu berücksichtigen, die in Verlängerung der Zochstraße die beiden vorhandenen Sackgassen miteinander verbindet und die Grundstücke an der Warnowuferstraße erschließt. Der Straßendurchbruch nimmt die bereits vorhandenen Straßenansätze auf und folgt im wesentlichen den vorhandenen Flurstücksgrenzen, so daß die zu erschließenden Flurstücke relativ gleichmäßig mit der Flächeninanspruchnahme belastet werden und einen relativ günstigen Flächenzuschnitt erhalten. Mit der gekurvten Trassenführung soll eine Beruhigung des Verkehrs erreicht werden. Die Breite der Gehbahnen sollte unter Berücksichtigung des Publikumsverkehrs zum Gerichtsgebäude und zu den möglicherweise stark frequentierten Gebäuden am Warnowufer und unter Beachtung des Schulweges nicht zu knapp bemessen werden, so daß folgender Querschnitt des Verkehrsraums der verlängerten Zochstraße vorgeschlagen wird: Fahrbahn 5,0 ... 5,5 m, 2 Gehbahnen je 2,5 m; d.h. eine Breite von 11,5 m für den öffentlichen Verkehrsraum.

Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse werden nur in der verlängerten Zochstraße zugelassen, um die anderen Straßen nicht zusätzlich mit Kfz-Verkehr zu belasten. Garageneinfahrten dürfen den fließenden Verkehr auf den öffentlichen Straßen nicht behindern. Die Neue Werderstraße und der Patriotische Weg bleiben in ihren Querschnitten erhalten. Bei der Breite der Fahrbahn der Neuen Werderstraße (8 m) und der zu erwartenden relativ geringen Verkehrsbelegung kann in dieser Straße (außer in dem Abschnitt zwischen Zochstraße und Warnowufer) einseitiges Parken (Längsaufstellung) gestattet werden. Die Einmündung der Neuen Werderstraße in die Warnowuferstraße ist nur für Rechtsabbieger befahrbar. Wegen dieser Vereinfachung der Verkehrsführung kann am Ostrand des Baugebietes MK2 die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt für eine Pkw-Stellplatzanlage mit maximal 25 Stellplätzen gestattet werden.

Im Patriotischen Weg wird bei Aufwertung der Bebauung im gesamten Bereich zwischen Doberaner Straße und Warnowufer mit erhöhtem Fußgängerverkehr gerechnet, der von den vorhandenen Gehbahnen aufgenommen werden kann.

Mit größerem Aufwand zu errichtende Fußgängeranlagen (z. B. Brücken) als Verbindung vom Planungsgebiet zum attraktiv zu gestaltenden Bereich der Hafenanlagen sind nicht vorgesehen, da sie in den Bereichen Fischerbastion und Kabutzenhof zweckmäßiger sind. Eine Überquerung der Fahrbahn des Warnowufers durch Fußgänger und Radfahrer könnte durch die Lichtsignalanlage an der Einmündung der Friedrichstraße ermöglicht werden. Anlagen für Radfahrer sind im Planungsbereich (dem Generalverkehrsplan entsprechend) nur als Radbahn am Warnowufer vorgesehen. Bei der relativ geringen Verkehrsbelegung in den anderen Straßen können die Radfahrer die Fahrbahn benutzen.

Die nächstgelegenen Trassen des öffentlichen Personennahverkehrs sind die Straßenbahntrasse und die Buslinien am Doberaner Platz, ca. 250 m Luftlinie von der Südgrenze des Planungsbereichs entfernt. Das entspricht den üblichen Haltestelleneinzugsbereichen. Im Zusammenhang mit der funktionellen und gestalterischen Aufwertung der Bereiche nördlich (Hafenbereich als Naherholungszone) und südlich der Warnowuferstraße wäre die Einrichtung einer Buslinie, z. B. als Verbindung zwischen dem Holbeinplatz und dem künftigen S-Bahnhof Stadtzentrum mit gleichzeitiger Anbindung an S-Bahn und Straßenbahn denkbar und für eine attraktive ÖPNV-Erschließung der Kerngebiete im Uferbereich erforderlich.

8. Stadttechnische Erschließung

Das Bebauungsplan-Gebiet kann im wesentlichen durch vorhandene Leitungssysteme bzw. zur Verbesserung der Versorgung des Stadtteils bereits geplante Leitungen versorgt werden.

Regenwasserableitung:

Der quer durch das Quartier verlaufende Regenwassersammler (Kupfergrabensiel, NW 1000) wird bereits durch die in der Friedrichstraße verlegte bzw. z.T. noch im Bau befindliche Regenwasserleitung ersetzt. Durch unkontrollierte Zuflüsse (Anschlüsse) an das Kupfergrabensiel südlich des Patriotischen Weges anfallendes Abwasser müßte durch eine vorhandene oder eine zu verlegende Abwasserleitung im Patriotischen Weg in die o.g. Regenwasserleitung in der Friedrichstraße abgeleitet werden, so daß das Kupfergrabensiel zwischen Patriotischem Weg und Warnowufer stillgelegt und nach entsprechenden Vorbereitungs-Maßnahmen überbaut werden kann. Der Teil des Kupfergrabensiels zwischen der Südseite der Warnowuferstraße und der Warnow soll erhalten bleiben und kann eventuell als Regenwasservorflut für die neu zu bebauenden Grundstücke und die verlängerte Zochstraße dienen.

In der verlängerten Zochstraße, deren Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehbahnen) insgesamt (auch im bereits vorhandenen Bereich) neu zu gestalten sind, ist eine Regenwasserleitung unter Berücksichtigung des Zustandes und der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Leitung (NW 250, Stz) neuzubauen. Jedenfalls sind neue Abwasserleitungen im Trennsystem vorzusehen.

Da nicht vorgesehen ist, den Anteil bebauter bzw. befestigter Flächen zu erhöhen, ist eine Zunahme des Regenwasseranfalls nicht zu erwarten.

Schmutzwasserableitung:

Für die Schmutzwasserableitung werden im wesentlichen die vorhandenen Sammler genutzt.

Wie weit ein Schmutzwassersammler in der verlängerten Zochstraße verlegt werden muß und ob die Grundstücke in den Teilbereichen MK 1 und MK 2 an die vorhandene Leitung in

der Warnowuferstraße oder an eine neue Leitung in der verlängerten Zochstraße angeschlossen werden, ist in der Projektphase zu prüfen.

Wegen des hohen Alters und des z. T. unbefriedigenden Zustandes sind einige Sammler in der Zukunft zu rekonstruieren bzw. zu erneuern.

In Abhängigkeit von der Nutzungsart und -dichte der neu zu bebauenden Grundstücke wird mit einer Zunahme des Schmutzwasseranfalls von 1 bis 4 l/s im Bereich des Bebauungsplans gerechnet.

Wasserversorgung:

Das vorhandene Rohrnetz sollte durch eine Leitung in der verlängerten Zochstraße ergänzt werden.

Die an der Warnowuferstraße verlegte Leitung 32 PE hat eine zu geringe Dimension, um die zu erwartenden Anforderungen einschließlich der Löschwasserversorgung zu erfüllen, so daß voraussichtlich die Verlegung einer Trinkwasserleitung in der verlängerten Zochstraße erforderlich wird. Die in den anderen Straßenzügen verlaufenden Graugußleitungen müssen in Zukunft wegen ihres Alters und Zustandes ausgewechselt werden.

Der Löschwasserbedarf für das Quartier 001 ist entsprechend den technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW W 405)“ mit 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitzustellen.

Der zu erwartende zusätzliche Trinkwasserbedarf wird in Abhängigkeit von Nutzungsart und -intensität mit 1-4 l/s eingeschätzt.

Elektroenergieversorgung:

Da die in der Haedgestraße und in der Friedrichstraße befindlichen Trafostationen im wesentlichen ausgelastet sind, wird der Neubau einer Trafostation im Lastschwerpunkt des Quartiers erforderlich. Mögliche Standorte für einen freistehenden Trafo (6 x 4 m Grundstücksfläche) sind an der verlängerten Zochstraße auf dem Schulgrundstück, im neu zu schaffenden öffentlichen Verkehrsraum oder auf einem Grundstück nördlich der neuen Straße. Eine freistehende Station wird gegenüber einer Einbaustation bevorzugt, da sie platzsparender, billiger und problemloser zu betreiben ist. Der Standort der Trafostation ist im Rahmen der Erschließungsplanung und im Zusammenhang mit dem Ablauf der Maßnahmen zur Grundstücksbildung und Baufreimachung unter Beachtung der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen und Kennzeichnungen zu klären.

Die Zuführung vom Mittelspannungsnetz im Patriotischen Weg zum geplanten Trafo könnte am einfachsten auf einer mit Leitungsrecht zu belegenden Trasse mitten im Planungsgebiet erfolgen. Ansonsten ist auch eine Leitungsführung in der Friedrichstraße denkbar.

Durch die Neubauten ist eine Zunahme des Anschlußwertes im Quartier um ca. 200 kW zu erwarten.

Gasversorgung:

In den Vorgärten im Patriotischen Weg liegt eine Mitteldruck-Gasleitung DN 300 St zur Versorgung des Gebietes, für die im Bebauungsplan ein Bereich mit Leitungsrecht eingetragen wurde.

Die in den Randstraßen des Baugebietes vorhandenen Niederdruck-Leitungen (Guß- bzw. Stahlleitungen) sind für die Versorgung auch der geplanten Neubauten ausreichend. Wegen der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas sind die Hausanschlüsse zu prüfen und auszuwechseln.

Wärmeversorgung:

Das Quartier 001 liegt innerhalb des Bereichs der Stadt, für den die Bürgerschaft in der Wärmesatzung für die Hansestadt Rostock - Anschluß- und Benutzungszwang für leitungsgebundene Energieträger (Beschluß Nr.511/36/1992, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger vom 25.09.1992) den Vorrang der Versorgung mit Fernwärme vor der Eigenversorgung beschlossen hat. Danach sind die Wärmeverbrauchsanlagen (Heizung, Warmwasserbereitung) auf den Grundstücken an das Fernwärmenetz anzuschließen. Diese Festlegung erfolgt nach § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB wegen des erforderlichen Immissionsschutzes: Die Umgebung des Planungsgebietes ist durch eine hohe Wohndichte und eine zumeist erheblich sanierungsbedürftige Altbausubstanz gekennzeichnet. Der Raumwärmebedarf liegt dort wesentlich über dem Stadtdurchschnitt und wird noch zu über 60% mit festen Brennstoffen gedeckt. Außerdem sind die erheblichen Emissionen des Straßenverkehrs zu berücksichtigen: Im Norden begrenzt die zu den verkehrsreichsten Straßen der Stadt zählende Straße Warnowufer (B 103/105) mit täglich durchschnittlich 50.000 Kfz das Planungsgebiet. Die Emissionen pro Tag und Meter Straßenlänge betragen nach Verkehrsemissionskataster der Hansestadt Rostock 1994:

Stickoxide	101	-	150	Mikrogramm/m
Kohlenmonoxid	1001	-	1500	"
Kohlenwasserstoffe	91	-	180	"
Partikel	6,1	-	8,0	"

Im Süden verläuft die ebenfalls hoch belastete Doberaner Straße mit mehr als 20.000 Kfz täglich.

Mehrjährige Immissionsmessungen an der B 103/105 am rund 1 km entfernten Holbeinplatz belegen die innerstädtische Luftbelastung kontinuierlich. Nach den einjährigen Rastermessungen für 130 Beurteilungsflächen (Bericht des LAUN 1995) ergibt sich für die Umgebung des Planungsgebiets: Für Stickoxide und Benzol liegt hier das Maximum der Jahresmittel; bezüglich Schwefeldioxid liegen lediglich drei Beurteilungsflächen noch höher.

Das Netz der Fernwärmeversorgung der Stadtwerke ist bereits bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden.

Für die nach den Festlegungen des Bebauungsplans möglichen Neubauten kann mit einem Wärmebedarf bis zu 2 MW gerechnet werden. Für die einzelnen Teilbereiche stehen folgende Kapazitäten zur Verfügung:

MK 1 max.800 kW, MK 2 max.500 kW, MK 4+6 je max.150 kW, MK 3+5 max.1000 kW.

Für die Erschließungstrasse zum Stadthafen ist vorgesehen, den Bauraum des alten totgelegten Heizkanals (von der Schule zum Stadthafen) entlang der Friedrichstraße zu nutzen (Demontage des Altkanals und Neubelegung durch Leitungstrasse).

Straßenbeleuchtung:

Die in den Randstraßen vorhandenen Anlagen zur Straßenbeleuchtung müssen durch Kabel und Leuchten in der neu zu bauenden verlängerten Zochstraße ergänzt werden. Bei dem Ausbau der Warnowuferstraße und des nördlichen Teils der Friedrichstraße sind die Trassen der Kabel und die Standorte der Leuchten der Straßenbeleuchtung zu verändern.

Fernmeldeversorgung:

Die Versorgung der möglichen Neubauten kann nach der geplanten Rekonstruktion bzw. Ergänzung des Fernmeldenetzes in den Randstraßen erfolgen. Eine Vollversorgung ist erst 1995 möglich.

Das auf dem Hof des eingeschossigen Gebäudes an der Neuen Werderstraße vorhandene Kabel zur Versorgung auch der Wohngebäude bis Neue Werderstraße 30 muß entfernt werden. Die Versorgung muß durch ein neues Kabel von der Neuen Werderstraße aus erfolgen.

Für alle Versorgungsmedien bzw. Versorgungsleitungen gilt:

Bei der Verbreiterung der Einmündung der Friedrichstraße in das Warnowufer und bei der Verbreiterung der Fahrbahn des Warnowufers sind die dort vorhandenen Leitungen zu beachten. Insbesondere bei Kabeltrassen wird eine Umverlegung erforderlich werden.

Bei der Projektierung von Erschließungsanlagen ist zu beachten, daß ein großer Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet liegt (siehe Hinweis im Teil B des Bebauungsplans).

9. Grünordnung

Die Fläche des Quartiers 001 war entsprechend seiner innerstädtischen Lage und den dort vorhandenen Nutzungen vor der Beräumung der Hofbebauung hochgradig versiegelt. Besonders extrem ist der Grad der Bebauung und Flächenbefestigung im Bereich am Warnowufer. Der geringe, meist nicht sehr wertvolle Baumbestand (Pappeln) wird zum größten Teil wegen der festgelegten Baugrenzen und eventuell durch die Bauarbeiten entfernt werden.

Im Bebauungsplan (im Teil A und Teil B) werden Flächen und Maßnahmen festgesetzt, die sichern sollen, daß die gestalterischen Zielstellungen für dieses Gebiet und die ökologischen Erfordernisse durchgesetzt werden:

- Der Bereich der Vorgärten am Patriotischen Weg ist zu erhalten und gestalterisch aufzuwerten, entsprechend seiner Bedeutung als stark von Fußgängern frequentierter Bereich. Die vorhandenen Pflanzungen sind zu erhalten und bei Erfordernis zu ergänzen bzw. zu ersetzen. Dabei ist der architektonische Charakter der Bebauung zu berücksichtigen.
- Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Schulhof sind zu erhalten und zu pflegen. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Schulhoffläche sollte, soweit wie es der Schulbetrieb zuläßt, mit Bäumen bepflanzt werden.
- Die Baumreihe (Pappeln) an der hinteren Grundstücksgrenze der Bebauung an der Neuen Werderstraße, die in der Folge der Bauarbeiten abgängig werden kann, soll dort vom Verursacher durch langlebige Baumarten ersetzt werden.
- In den Baugebieten am Warnowufer ist die durch die Bebauung entfallende Baumreihe (Pappeln) am Warnowufer durch das Pflanzen langlebiger Baumarten auf den Freiflächen der betroffenen Grundstücke zu ersetzen. Auch auf den anderen Grundstücken am Warnowufer sind entsprechend den Festsetzungen im Teil B (Text der Satzung) die Freiflächen mit langlebigen standortgerechten einheimischen Baumarten zu bepflanzen. Dabei sind so viele Bäume zu pflanzen wie möglich, auf Parkflächen mindestens je 5 Stellflächen ein Baum.
- Zur gestalterischen Aufwertung der Warnowuferstraße und der Ansicht des Stadtzentrumsrandes ist das Pflanzen einer Baumreihe im öffentlichen Straßenraum unter Berücksichtigung des Gesamtkonzepts für den Uferbereich vorgesehen. In den ausgewiesenen Pflanzstreifen an der Warnowuferstraße und im Nordabschnitt der Friedrichstraße sollen bei einem mittleren Abstand der Straßenbäume von 12m mindestens 16 Bäume gepflanzt werden. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) und der Baugrenze (Gebäudefront) ist gärtnerisch zu gestalten.
- Bei allen Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden und dauernd zu erhalten bzw. bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Ursprünglich waren für diesen Bereich typisch: Rotbuchen, Eschen und Ulmen. Bei der Auswahl der anzupflanzenden Baumarten sind die gegenwärtigen Standortbedingungen (u.a. Auswirkungen des starken Kfz-Verkehrs) zu beachten.
- Aus Gründen der Gestaltung und des Umweltschutzes sind an fensterlosen Gebäudefassaden für 30 % der Fassadenfläche Fassadenbegrünungen vorgesehen.

- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Die geplanten Baumstandorte sind von Leitungstrassen in einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten. Für Bäume, die bei der Errichtung von zulässigen Gebäuden und Nebenanlagen beseitigt werden sollen, ist ein Baumfällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzureichen. Es ist pro Baum eine zehnfache Ersatzleistung der Stärke 20/25 zu erbringen. Wenn diese Ersatzpflanzung aus technischen Gründen nicht auf dem betroffenen Grundstück bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisiert werden kann, sind die erforderlichen Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit dem o.g. Amt außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen.

10. Kosteneinschätzung

Grundlage für die Kosteneinschätzung sind die in den Konsultationen mit den Versorgungsbetrieben eingeschätzten Maßnahmen zur Versorgung des Planungsgebietes und die vom Planverfasser gesammelten Kostenkennziffern. Es werden nur die Kosten eingeschätzt, die zur Erschließung des Gebietes erforderlich sind und auf die zu erschließenden Grundstücke umgelegt werden können.

Maßnahmen, die sich aus Anforderungen des Stadtzentrums ergeben, z. B. die Verbreiterung der Fahrbahn der Warnowuferstraße, die wegen des Zustands der vorhandenen Leitungsnetze erforderlichen Rekonstruktionen und Ersatzmaßnahmen und die von den Versorgungsbetrieben selbst zu finanzierenden Maßnahmen werden nicht berücksichtigt.

Erschließungskosten:

Neubau der Fahrbahn der verlängerten Zochstraße zwischen Friedrichstraße und Neue Werderstraße (ohne Grundstückserwerb)	120.000,00 DM
Neubau von 2 Gehbahnen an der verlängerten Zochstraße (ohne Grundstückserwerb)	70.000,00 DM
Neubau der Gehbahn bei Straßenverbreiterung in der Friedrichstraße (ohne Grundstückserwerb)	10.000,00 DM
Neubau der Gehbahn bei Verbreiterung der Fahrbahn der Warnowuferstraße (ohne Grundstückserwerb)	35.000,00 DM
Umbau der Lichtsignalanlage Friedrichstraße	25.000,00 DM
Neubau der Straßenbeleuchtung in der verlängerten Zochstraße	50.000,00 DM
Rekonstruktion und Neubau der Regenwasserleitung in der verlängerten Zochstraße	50.000,00 DM
Rekonstruktion und Neubau der Schmutzwasserleitung in der verlängerten Zochstraße	50.000,00 DM
Neubau einer Trinkwasserleitung in der verlängerten Zochstraße	40.000,00 DM
Verlegung von Mittelspannungs-Elektroenergiekabeln und Errichtung eines Trafos	ca 70.000,00 DM
davon voraussichtlich umlagefähig	20.000,00 DM

bis 50.000,00 DM	angenommen:	30.000,00 DM
Pflanzen einer Baumreihe und von Sträuchern im Pflanzstreifen an der Warnowuferstraße und an der Friedrichstraße		<u>50.000,00 DM</u>
Summe umlagefähige Kosten (ohne Grunderwerb für Straßen- und Wegebau)	ca.	540.000,00 DM

11. Hinweise für die Baudurchführung

- Die zu entfernenden Gebäude und baulichen Anlagen sind geordnet zurückzubauen. Wiederverwertbare Materialien, Bauschutt, Metall und unbelasteter Bodenaushub sind weitestgehend einer Verwertung zuzuführen. Eine Entsorgung auf Deponien ist nicht zulässig.
- Nicht wiederverwertbare Abfälle sind getrennt nach hausmüllähnlichem Abfall und besonders überwachungsbedürftigem Abfall (z.B. schadstoffbelasteter Bodenaushub) zu erfassen und geordnet zu entsorgen.
- Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.
- Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen ist die untere Bodendenkmalschutzbehörde (Kulturhistorisches Museum, Kloster zum Heiligen Kreuz, Herr Mulsow, Tel.4934656) zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen (§ 11 DSchG M-V vom 30.11.1993).

Maßgaben:

1. Im Rahmen der gebotenen Berücksichtigung der Belange des Verkehrs gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB ist nachzuweisen, daß im Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr hergestellt werden können.

Bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen, für die ein Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze bzw. Garagen in ausreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit herzustellen. Dieser Forderung ist im Bebauungsplan dadurch zu entsprechen, daß die Festsetzungen die Errichtung der nach Bauordnung erforderlichen Anzahl der Stellplätze ermöglichen. Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen. Hierüber fehlt ein hinreichender Nachweis.

In der Abwägung ist die Stadt davon ausgegangen, daß durch die Festsetzung Nr. 25 im Teil B - Text - die Anzahl der herzustellenden Pflichtstellplätze reduziert wird und somit den Belangen des ruhenden Verkehrs hinreichend Rechnung getragen werden kann. Eine derartige Festsetzung ist jedoch im Bebauungsplan unzulässig, da der abschließende Katalog des § 9 BauGB dies nicht zuläßt. Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden, wenn dies in einer Rechtsvorschrift des Landes bestimmt ist. § 48 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) enthält keine Ermächtigung, Regelungen zur Untersagung oder Einschränkung der Stellplatzpflicht in einem Bebauungsplan zu treffen. Vielmehr verlangt § 48 Abs. 5 LBauO M-V den Erlaß einer eigenständigen Satzung, da hier nicht auf die Festsetzungsmöglichkeit in einem Bebauungsplan verwiesen worden ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 25 ist daher mangels Rechtsgrundlage zu streichen (vgl. hierzu auch Maßgabe Nr. 4).

2. Die zur Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht eine sachgerechte Schallschutzplanung, z.B. durch eine schalltechnische Bestandsaufnahme bzw. Prognose, nicht hervor. Damit ist nicht nachvollziehbar, welche Lärmbelastung tatsächlich vorliegt. Die präzise Analyse hinsichtlich der Immissionsbelastung und die erst daraus resultierende Möglichkeit der Beurteilung notwendiger Schallschutzmaßnahmen ist im Hinblick auf die erforderliche planerische Konfliktbewältigung unerlässlich.

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Text -, Nr. 24, Festsetzungen über einzuhaltende Immissionsrichtwerte. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können jedoch im Bebauungsplan nur „die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen“ festgesetzt werden. Immissionsrichtwerte sind als Festsetzung aber ungeeignet, da sie weder selbst als bauliche oder technische Vorkehrung anzusehen sind, noch aus ihnen unmittelbar die erforderlichen Maßnahmen bzw. Vorkehrungen hergeleitet werden können. Von der Möglichkeit, das Baugebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften (z.B. Immissionsverhalten/flächenbezogener Schalleistungspegel) zu gliedern, hat die Stadt nur zum Teil Gebrauch gemacht.

Auf der Grundlage einer Immissionsprognose sind daher im Bebauungsplan rechtseindeutige Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.

Die Stellungnahme des Umweltschutzamtes der Hansestadt Rostock vom 18.02.1994 läßt vermuten, daß eine Verkehrslärmkarte der Hansestadt Rostock die Grundlage für die Beurteilung der auftretenden Immissionen bildete. Die Karte sowie die dazugehörigen textlichen Aussagen sind jedoch, auch ausschnittsweise, den Unterlagen nicht beigelegt. Es kann daher nicht geprüft werden, ob diese Lärmkarte tatsächlich als aktuelle Beurteilungsgrundlage dienen kann und welche Aussagen dort getroffen worden sind.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der in der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Rostock vom 18.02.1994 enthaltene Vorschlag für die Festsetzung Nr. 24 nicht übernommen worden ist. Die hier genannten baulichen Vorkehrungen wären lediglich um die unmißverständliche Begrenzung des Bereichs, für den die Festsetzung gelten soll, zu ergänzen.

Die Festsetzung in Nr. 24 zum Ausschluß der Wohnnutzung entlang der Straße Warnowufer ist nicht zu beanstanden. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit aufgrund der Immissionsbelastung diese Festsetzung auch für die an die an das Warnowufer angrenzenden Teile der Friedrichstraße und der neuen Werderstraße erforderlich ist.

Die zum Schutz der Schule vor schädlichen Einwirkungen durch Lärmimmissionen erforderlichen Maßnahmen bzw. Vorkehrungen sind ebenfalls rechtseindeutig im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinsichtlich der Festsetzung (Nr. 24, Satz 3,2. Halbsatz) zum Schutz der Wohnnutzung im MK bitte ich im Rahmen der Überarbeitung zu prüfen, inwieweit sie überhaupt erforderlich ist. Da das Wohnen auch bei der vorgenommenen Festsetzung nach § 7 Abs. 4 BauNVO nicht zur vorrangigen Funktion des gesamten MK-Gebiets wird, müssen die Bewohner die dort in einem MK-Gebiet unvermeidlich bestehenden Störungen, insbesondere durch den Lärm des Geschäftslebens, mit allen bekannten Begleiterscheinungen in Kauf nehmen. Die allgemeine Zweckbestimmung des MK-Gebiets muß im Grundsatz vorrangig bleiben. Soll etwas anderes gelten, ist zu überlegen, ob für diesen Gebietsteil nicht besser die Festsetzung als WB-Gebiet im Sinne eines „Stadt-Wohngebiets“ in Betracht kommt.

3. Die nach LBauO M-V getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind gesondert zusammenzufassen und als „örtliche Bauvorschriften“ zu bezeichnen; die Rechtsgrundlage ist anzugeben.

4. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit der Satzung sind die textlichen Festsetzungen im Teil B - Text - des Bebauungsplanes zu überarbeiten.

Textliche Festsetzungen sind stets auf die entsprechende Rechtsgrundlage abzustellen, sie sind rechtseindeutig und zweifelsfrei zu formulieren und müssen zur Durchsetzung der Planungsabsichten objektiv geeignet und zugleich notwendig sein. In diesem Sinne ist der Teil B - Text - des Bebauungsplanes wie folgt zu überarbeiten:

Nr. 3

Der Teil des Kerngebietes, für den diese Festsetzung nach § 7 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO getroffen werden soll, ist durch ein geeignetes Planzeichen in der Planzeichnung unmißverständlich zu umgrenzen.

Die Festsetzung Nr. 3 ist auf den Bereich vorhandener Wohngebäude abgestellt, ohne eindeutig klarzustellen, ob die in Klammern gesetzte Aufzählung abschließend ist. Da die vorhandenen Wohngebäude am Rechtscharakter des Bebauungsplans nicht teilhaben und daher in ihrem Bestand (z.B. durch Abriß) veränderbar sind, bieten sie keine rechtseindeutige Grundlage für die vorgenommene Festsetzung.

In Ersatz der Bezeichnung „Neue Werderstraße 29, 30, 31“ könnte z.B. „im MK 4“ festgesetzt werden. Für den Bereich Patriotischer Weg 119 und 119 a sind geeignete Festsetzungen vorzunehmen. Die Einbeziehung des Grundstückes 1206/1 - Patriotischer Weg Nr. 119 - bitte ich zu überprüfen, da die im MK 5 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nur einen unwesentlichen Teil dieses Grundstückes erfaßt. Die Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erstreckt sich aber nur auf die innerhalb der Baugrenzen zu realisierende Nutzung. Für den Bereich des Grundstückes 1205/1 - 119 a - ist in der Planzeichnung eine geeignete Festsetzung vorzunehmen.

Nr. 8

In Festsetzung Nr. 8 ist das Wort „Mindest-“ zu streichen, da Mindestfestsetzungen für die Höhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung nicht getroffen worden sind. Statt dessen ist der Bezug auf die zwingende Festsetzung der Traufhöhe im MK 4 herzustellen.

Nr. 9

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist um die Aussage zum seitlichen Grenzabstand zu ergänzen.

Die abweichende Bauweise muß im Bebauungsplan durch Text oder Zeichnung festgesetzt und inhaltlich genau bestimmt sein. Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die Bauweise ist demnach die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise muß daher zum seitlichen Grenzabstand eine unmißverständliche Aussage treffen. Hierbei ist zu beachten, daß § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausdrücklich die Möglichkeit vorsieht festzusetzen, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß.

Nr. 10

Die Festsetzung Nr. 10 Satz 1 ist mißverständlich und daher zu streichen. Sofern hiermit eine konkrete Planungsabsicht realisiert werden soll, ist diese auf der Grundlage des § 9 BauGB rechtseindeutig festzusetzen.

Nr. 13

Nr. 13, Satz 7 ist zu streichen; die Forderung, mit dem Bauantrag einen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Freiflächenplan einzureichen, findet weder in § 9 Abs. 1 BauGB noch in § 86 LBauO M-V eine Rechtsgrundlage.

Nr. 14

Die Festsetzung Nr. 14 ist zu streichen. Der Regelungsgehalt der Festsetzung Nr. 14 kann nur durch eine entsprechende Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock erreicht werden. Soweit eine solche Satzung ggf. in nach dem Einigungsvertrag übergeleiteter Form vorhanden ist, ist diese Festsetzung ohnehin entbehrlich.

Nr. 17

Die Festsetzung, die dem Schutz von Bäumen und anderer Vegetation bei Baumaßnahmen dienen soll, sowie die Regelung zu Mindestabständen der Bäume zu Leitungstrassen finden ebenfalls keine Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB; die Festsetzung ist daher zu streichen.

Nr. 18

Die Festsetzung Nr. 18 ist dahingehend klarzustellen, ob es sich hier um eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB handeln soll oder um eine allgemeine Zulässigkeit. Es ist weiterhin unmißverständlich zu definieren, was unter dem Begriff „Teile von Anlagen“ zu verstehen ist.

Um unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen, empfehle ich, das zulässige Ausmaß der Überschreitung festzulegen.

Nr. 19

Die Festsetzung des Abstimmungsgebotes im Bereich der geschlossenen Bauweise ist rechtlich unbestimmt und daher zu streichen.

Sofern dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein sollte, sind statt dessen eindeutige Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 86 LBauO M-V zu treffen.

Nr. 21

Die Festsetzung ist zu streichen, da § 52 LBauO M-V keine Ermächtigung für die Aufnahme derartiger Festsetzungen in einen Bebauungsplan enthält.

Nr. 25

Die Festsetzung Nr. 25, Satz 1, 2 und 3 ist zu streichen. § 48 LBauO M-V gestattet derartige Regelungen nur im Rahmen einer eigenen („isolierten“) Satzung, nicht aber in einem Bebauungsplan.

Nr. 26

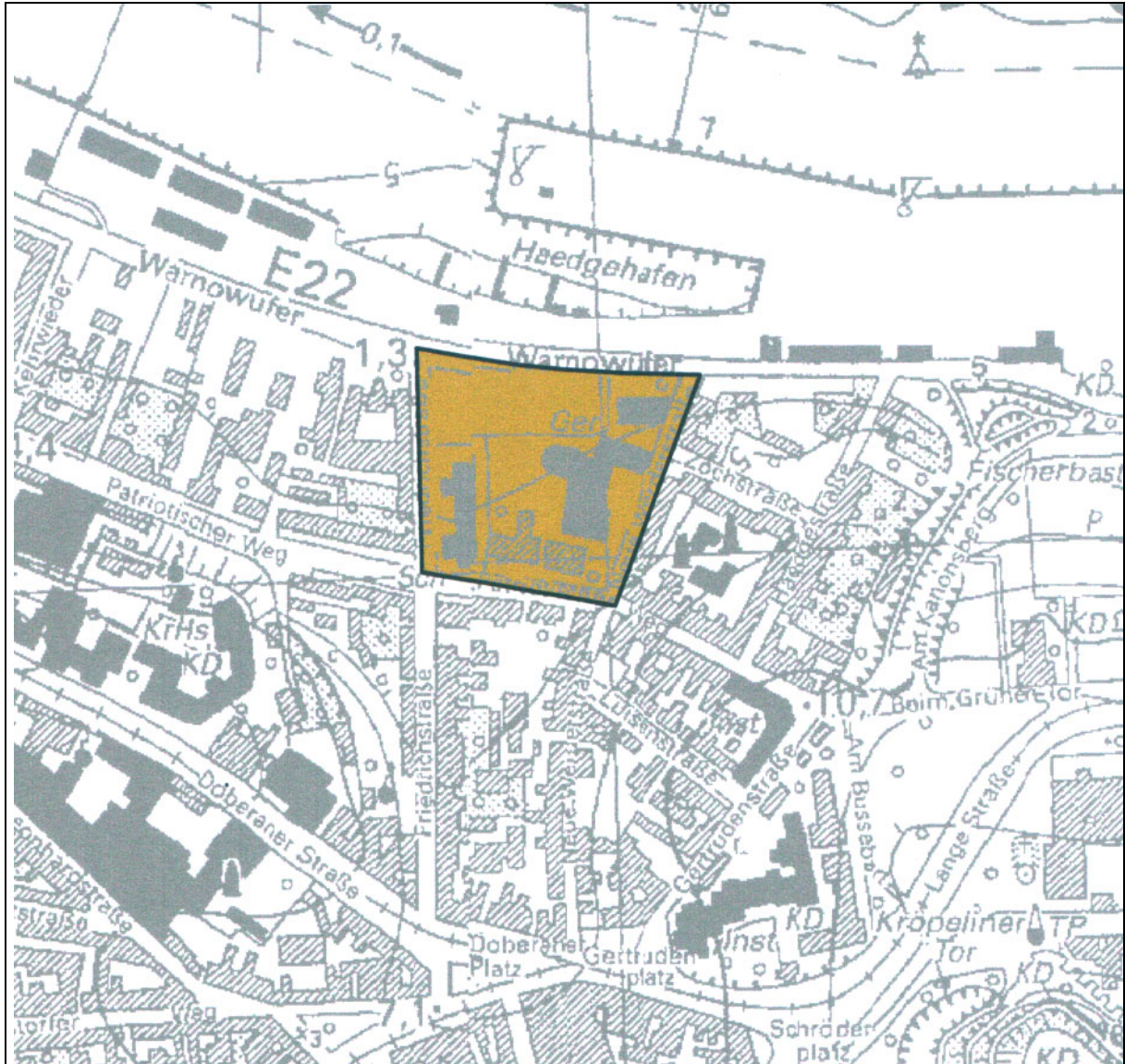
Die Festsetzung zum Anschluß an das Fernwärmenetz ist mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB zu streichen.

Hinweise:

1. Die in der Planzeichenerklärung dargestellten Planzeichen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - und - Zweckbestimmung; öffentliche Parkfläche - sind im Teil A nicht verwendet worden. Ich empfehle, diese Planzeichen daher auch aus der Zeichenerklärung zu entfernen.

2. Es bleibt festzustellen, daß die Numerierung der Bebauungspläne der Hansestadt regelmäßig derart vorgenommen worden ist, daß aus ihr zweifelsfrei die geplante besondere Art der baulichen Nutzung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen hervorgeht (Beispiel: Kerngebiet „Teleport/Alte Feuerwache“, Bebauungsplan Nr. 10.MK.33).

Es ist deshalb irritierend, daß für die Numerierung dieses für ein Kerngebiet (MK) geltenden Bebauungsplans die Abkürzung „MI“ verwendet worden ist.



Übersichtsplan M 1: 5.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier"
zwischen Warnowufer, Neue Werderstraße, Patriotischer Weg und Friedrichstraße

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 02.11.2011

ausgefertigt am 11.11.2011



R. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, kulturelle, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Verkehrerschließung	12
3.5	Technische Infrastruktur	13
3.6	Grünordnung	13
3.7	Immissionsschutz	13
3.8	Örtliche Bauvorschriften	14
3.9	Textliche Änderungen	14
3.10	Darstellung der Änderungen	17
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	18
6	FLÄCHENBILANZ	18
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	18
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	18

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Hansestadt Rostock führt für den Bebauungsplan Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" eine 1. Änderung durch.

- Aufgrund offensichtlich nicht zweckmäßiger Festsetzungen hat sich im nördlichen Bereich bislang keine vollständige Umsetzung der Ursprungsplanung eingestellt. In der Folge droht durch erschlossene aber teilweise brachliegende Flächen ein städtebaulicher Missstand zu entstehen, dem mit der vorliegenden 1. Änderung entgegen gewirkt werden soll.
Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem nördlichen Geltungsbereich die Bedingungen für eine weitere bauliche Nutzung für Kerngebiete in Übereinstimmung mit den Grundzügen des Ursprungsbebauungsplans zu verbessern und zu erleichtern.
Ergänzend dazu sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen und des allgemeinen Aktualitätsdefizits überprüft werden.
In geringem Maße von den Festsetzungen des Ursprungsplans abweichende Grundnutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden.
- Für die Versorgung des Planungsgebiets und seiner Umgebung hat sich die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im nördlichen Bereich als sinnvoll herausgestellt. Hier kann in verkehrsgünstiger Lage, sowohl fußläufig als auch für den Individualverkehr, ein SB-Markt errichtet werden, der insbesondere den täglichen Bedarf absichern kann.
Die ursprünglich vorgesehenen Nutzungen haben sich mangels Bedarf nicht eingestellt.
Die baulichen Anforderungen des SB-Marktes erfordern eine geringfügige Korrektur der überbaubaren Grundstücksfläche und die Erweiterung der verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten.
- Für die Festigung eines Schulstandortes waren Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, die auch die Errichtung einer ergänzenden Turnhalle vorsahen.
Hierzu hat sich zwischenzeitlich kein ausreichender Bedarf herausgestellt.
Der bisherige Schulstandort wird nun für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen benötigt und damit der Charakter der Gemeinbedarfsfläche geändert.
Teile des bisherigen Schulstandortes werden dagegen von einer privaten Bildungseinrichtung benötigt.
Mit einer differenzierten Neufestsetzung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche für die genannten Einrichtungen können diese Flächen bedarfsgerecht einer Nutzung zugeführt werden.
- Auf Grund zwischenzeitlicher Starkregenereignisse hat sich herausgestellt, dass auf den das Plangebiet querenden Regenwassersammler (Kupfergrabensiel) nicht verzichtet werden kann. Damit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Stilllegung nicht realisierbar. Der dauerhafte Erhalt der Leitung und die technisch bedingte Nichtüberbaubarkeit der Leitungstrasse führen zu Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen sind sinnvolle aber leicht abweichende Lösungen gefunden worden, die durch geringfügige Änderungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

- Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans zielt auf einen Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Aspekte bei Sicherung der gebotenen Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklung. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.

Die Struktur und Inhalte der textlichen Festsetzungen (Teil B) werden dem Aufbau des BauGB und der aktuellen Rechtslage angepasst. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Abstandsflächen werden so gefasst, dass sie klarer verständlich sind. Teilweise werden sie aufgegeben.

- Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans wie
 - hier vorzugsweise Einrichtungen und Verwaltungen von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung auch für das Gerichtswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern unterzubringen, die eine Aufwertung der Nutzung und der Gestaltung dieses Bereichs erwarten lassen,
 - die vorhandene Wohnnutzung und zur Erhaltung des besonderen Charakters des Gebietes, auch unter Berücksichtigung der Nutzung und Gestaltung der angrenzenden Quartiere zu schützen und zu entwickeln,
 - die Bedingungen für die schulische Versorgung zu sichern,
 - Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen gemischten Nutzung im südlichen Bereich und
 - die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen insbesondere durch den entsprechenden Lärmschutz

werden mit den Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung weiter aufrechterhalten und als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

Bezogen auf diese Grundzüge werden lediglich korrigierende Festsetzungen getroffen, um die abschließende Umsetzung der Planung zu erleichtern, sie zu aktualisieren und eine größere Bedarfs- und Realitätsnähe zu erreichen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 befindet sich im Stadtteil Mitte in westlicher Randlage zum Stadtzentrum südlich der Unterwarnow direkt an der Straße Warnowufer (L 22).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Mitte der vorhandenen Fahrbahnen der Straßen Warnowufer,
- Osten: durch die Neue Werderstraße,
- im Süden: durch den Patriotischer Weg,
- im Westen: durch die Friedrichstraße.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 2,7 ha und liegt in der Flur 3 des Flurbetriebs II.

1.3 Verfahrensablauf

Für den am 18.01.1995 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossenen Ursprungsbebauungsplan wurde mit Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.07.1995, Az.: 260b-512.113 - 01.31.00, die Genehmigung mit Nebenbestimmungen erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beitrittsbeschluss der Bürgerschaft vom 04.06.1997 erfüllt.

Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.08.1997, Az.: VIII 231b-512.113-03 (10.MK.44), bestätigt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung ist die Satzung am 17.09.1997 in Kraft getreten.

Auf dieser Grundlage erfolgte eine weitgehende Umsetzung der Planung.

Im MK 3 wurden wesentliche Einrichtungen der Justiz des Landes errichtet, im MK 4 erfolgte eine überwiegende Wohnbebauung und im MK 2 wurden teilweise die entsprechenden Nutzungen errichtet. Die Zochstraße wurde durch das Plangebiet bis zur Friedrichstraße verlängert.

Mit dem Entwurf wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.

Mit dem § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), steht der Hansestadt Rostock für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ein neues Instrument der städtebaulichen Planung, das "beschleunigte Verfahren", zur Verfügung.

Das rechtspolitische Ziel ist die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets "nach innen", d.h. von Bebauungsplänen zugunsten der Innenentwicklung.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Kommunen auch erleichtert werden, eine Verminderung des Flächenverbrauchs zu sichern.

Insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch § 13a BauGB eine Begünstigung der Innenentwicklung bewirkt.

Die vorliegende Planung entspricht eindeutig der Innenentwicklung.

Das "beschleunigte Verfahren" ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anzuwenden.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a., dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden Änderung wird der Umfang an Kerngebieten um insgesamt ca. 1.641 m² ausgedehnt (497 m² zulasten bisheriger Straßenverkehrsflächen und 1.144 m² zulasten bisheriger Flächen für den Gemeinbedarf).

Im Umfang von ca. 1.144 m² werden Flächen für den Gemeinbedarf in Kerngebiet umgewandelt. Daneben werden Straßenverkehrsflächen im Umfang von ca. 78 m² zulasten bisheriger Kerngebietsfläche festgesetzt.

Damit kommt es unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahlen insgesamt zu einer Ausweitung von zulässigen Grundflächen um ca. 335 m² (419 m² x 0,8). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Ausdehnung zulasten bisheriger Straßenverkehrsflächen, also weitgehend befestigter und versiegelter Flächen erfolgt.

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben neu begründet.
Erkennbar wird durch die Art der baulichen Nutzung (MK) nicht die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) vom 09. August 2002 unterliegen können.
Die bestehenden Zulässigkeiten werden lediglich räumlich neu geordnet.
- Der Hansestadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Allerdings erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Nach Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" am 09.03.2011 wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt.
Bei der Bekanntmachung des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses zur vorliegenden 1. Änderung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 23.03.2011 wurden die Hinweise gegeben, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.04.2011 bis zum 06.05.2011.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, anhand des Entwurfs mit Schreiben vom 31.03.2011 etwa zeitgleich ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird, und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt ist, besteht keine Veranlassung, die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans in Erwägung zu ziehen.
- Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
D.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.
Dies ist im vorliegenden Fall auch nicht von Bedeutung, da ohnehin nicht mit Eingriffen aufgrund der Änderung zu rechnen ist.

Die vom Umfang und der Bedeutung geringfügigen Änderungen von Grundnutzungen sowie die damit verbundenen kleinteiligen Aufhebungen, Änderungen oder Ergänzungen lediglich überlagernder Festsetzungen, berühren die oben dargelegten Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans in keiner Weise.

Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Da die Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer relevanten Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten des nutzbaren Baulandes verbunden ist, werden keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit raumordnerischer oder nachbargemeindlicher Belange gesehen.

Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben ist in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Änderungen an dem öffentlich ausgelegten Entwurf führten.

- Die Hinweise wurden hinsichtlich des Umgangs mit Kampfmitteln und das Arbeiten in kontaminierten Bereichen aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, ergänzt.
- Im westlichen Bereich der Zochstraße wurde eine bereits bepflanzte Fläche im öffentlichen Straßenraum aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege mit einem Anpflanzgebot festgesetzt.
- Im Bereich der Kreuzung Patriotischer Weg/Neue Werderstraße im MK 6 wurde die überbaubare Grundstücksfläche zur sinnvollen und bereits genehmigten Baugrundstücksausnutzung und zur üblichen rechtwinkligen Orientierung zur öffentlichen Straße geringfügig ausgedehnt.

Da diese Änderungen entweder nicht am Satzungscharakter der Änderung des Bebauungsplans teilnehmen, dem Bestand oder bereits genehmigten Vorhaben entsprechen sowie von den Berührten selbst vorgebracht wurden, wird dazu keine erneute Beteiligung durchgeführt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 1. Änderung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist -der Bebauungsplan nimmt dort an der gemischten Baufläche M.10.3 teil-, ist eine Genehmigung bzw. Anzeige nicht erforderlich.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" erlangt die Satzung Rechtskraft.

In der Folge ist beabsichtigt, eine sogenannte interne Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung anzufertigen, um den Umgang mit dem Bebauungsplan zu erleichtern.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Derzeit maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002. Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm lassen sich aufgrund der Lage im Oberzentrum Rostock naturgemäß keine weiter detaillierten Planungsvorgaben, die für die vorliegende Änderung Relevanz entwickeln würden, ableiten.

Am 25.11.2010 wurde von der Verbandsversammlung das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock als neue Grundlage beschlossen. Die Genehmigung, deren Bekanntmachung und damit dessen Verbindlichkeit stehen kurz bevor.

Flächennutzungsplan

Wenn der Ursprungsbebauungsplan auch als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist mit der zwischenzeitlichen Wirksamkeit des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock gesichert, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Flächennutzungsplan sind die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Flächen und naturgemäß auch die Flächen der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als gemischte Baufläche M.10.3 dargestellt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (Bearbeitungsstand: Text 1996, Kartenteil Entwicklungskonzeption 1994) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Nach dem Landschaftsplan sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans als Siedlungsflächen dargestellt.

Entlang des Warnowufers soll der Großgrünbestand ergänzt bzw. neu geschaffen werden.

Der Ursprungsbebauungsplan stimmt mit diesen Darstellungen des Landschaftsplans überein. Die vorliegende 1. Änderung entwickelt keine gegenteiligen Planungsabsichten.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans hat sich über weite Teile des Geltungsbereichs eine mit der Planung angestrebte Nutzung eingestellt.

Neben der überwiegenden Wohnnutzung im MK 4 haben sich Einrichtungen der Justiz in den MK 2 - 5 entwickelt.

Anstelle der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf für schulische Zwecke hat sich im vorhandenen Schulgebäude eine überwiegend kulturelle Nutzung etabliert. Der Standort ist im Schulentwicklungsplan nicht mehr enthalten.

Dies soll planungsrechtlich nachvollzogen werden.

Auf Teilen des MK 5 hat sich neben der Nutzung durch Einrichtungen der Justiz und vorhandener Wohnnutzung auch eine schulische Einrichtung entwickelt, für die zumindest zeitweise eine Erweiterung vorgesehen ist.

Lediglich im nordwestlichen Bereich, im MK 1 und in Teilen des MK 2, hat sich bislang keine Nutzung eingestellt.

Hier drohen devastierte Flächen einen städtebaulichen Missstand entstehen zu lassen.

Dies ist umso bedauerlicher, als die Flächen eine nicht unwesentliche Wirkung im Ortsbild an einem sehr attraktiven Bereich entlang des Rostocker Stadthafens entwickeln.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets weist eine Höhenlage auf, die beim Eintritt des Bemessungshochwassers (2,90 m über HN bzw. 3,05 m über NHN) überflutet wird.

Beim baulichen Schutz vor Hochwasser ist ein zuzüglicher Wellenauflauf von 30 cm zu berücksichtigen.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Neben den oben aufgeführten Nutzungen, ihren Nebenanlagen und einem geringen Baumbestand sind derzeit keinerlei Bindungen aus einer sonstigen Bebauung oder Nutzung für die Änderung bekannt.

In Süd-Nord-Richtung wird das Bebauungsplangebiet von einem Niederschlagswassersammler BN 1000 B (Kupfergrabensiel) durchquert. Für diesen Sammler war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans ein Ersatz in den angrenzenden Straßenräumen vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurde der Sammler in der Friedrichstraße umfassend saniert.

Starkregenereignisse haben allerdings gezeigt, dass die Kapazitäten des Kupfergrabensiels, entgegen vorheriger Annahmen, benötigt werden, um die anfallenden Niederschlagsmengen ableiten zu können. Damit ist die Leitungstrasse dauerhaft zu erhalten, was durch die Nichtüberbaubarkeit der Leitung sowie notwendiger Schutzabstände zu deutlichen Auswirkungen auf die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücksflächen führt.

Der Sammler ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 5 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

2.2.3 Soziale, kulturelle, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Im Bereich der sozialen Infrastruktur bestehen im Bebauungsplangebiet selbst keine Versorgungseinrichtungen.

Kulturelle Einrichtungen sind im ehemaligen Schulgebäude angesiedelt. Deren Verbleib soll gesichert werden.

Die festgesetzten Verkehrsanlagen sind hergestellt und sichern die verkehrliche Erschließung.

Die technische Erschließung ist im gesamten Bebauungsplangebiet hergestellt und sichert für alle notwendigen Medien eine ausreichende Versorgung.

Das westliche Teilgebiet des MK 2 wird in Zukunft von der Friedrichstraße aus seine wasser- und abwasserseitige Ver- und Entsorgung erhalten.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen, in deren Grundnutzung mit der 1. Änderung eingegriffen wird, befinden sich überwiegend im Eigentum der Hansestadt Rostock (Gemeinbedarfsflächen, Straßenverkehrsflächen).

Die vorliegende 1. Änderung befindet sich in Übereinstimmung mit den Interessen privaten Eigentümern weiterer Flächen.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

In den Baugebieten MK 1 und MK 2 wird auf die sich unterscheidenden, sehr speziellen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise verzichtet. Damit gelten für beide Baugebiete die gleichen Festsetzungen, so dass diese zum neuen Baugebiet MK 2 verschmelzen.

Die festgesetzten Kerngebiete werden in ihrer Ausdehnung in Teilbereichen ergänzt.

- Die Kerngebietsfläche MK 2 (vormals MK 1) wird im westlichen Bereich bis an die tatsächliche Straßenbegrenzungslinie ausgedehnt. Dies wird notwendig, da das zu erhaltende Kupfergrabensiel zu einem deutlichen Einschnitt in das bisherige Gebiet MK 1 führt und damit in gewissem Umfang ein Ausgleich erzielt wird. Im westlichen Teil des Baugebietes MK 2 gibt es ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Nahversorgers. Im Rahmen der bereits jetzt bestehenden Zulässigkeiten soll die seit langem brachliegende Fläche, unter Berücksichtigung weitergehender städtebaulicher Anforderungen zur Höhe und Geschossigkeit der Gebäude, dieser Nutzung zugeführt werden. Die weiteren Flächen des MK 2 können den notwendigen ruhenden Verkehr als Zwischennutzung aufnehmen, um bei entsprechendem Bedarf ebenfalls einer baulichen Nutzung entlang der festgesetzten Baulinie zugeführt zu werden. Für die notwendigen Stellplätze des Nahversorgers sind dann integrierte Lösungen zu finden (Tiefgarage, Parken im Erdgeschoss).

Im Nordosten werden die Kerngebietsflächen der tatsächlich zur Ausführung gekommenen Straßenführung angepasst.

Im zentralen Bereich wird eine bislang für den Gemeinbedarf (schulische Nutzung) festgesetzte Teilfläche nun als Ergänzung der Kerngebietsfläche MK 3 zugeordnet. Der Bedarf für eine Schule wird gemäß Schulentwicklungsplan auf der konkreten Fläche nicht mehr gesehen.

Die Erweiterung der Kerngebietsfläche dient der wahrscheinlich befristeten Errichtung einer privaten schulischen Einrichtung und erlaubt eine weitgefächerte Nachnutzung im Zulässigkeitsrahmen eines Kerngebiets.

Im Baugebiet MK 2 wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, da die Flächen durch ihre unmittelbare Lage an der L 22 durch Verkehr so stark verlärmert sind, dass eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Diese planungsrechtliche Regelung war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten, befand sich allerdings unter „Sonstigen Festsetzungen“.

Für das Baugebiet MK 5 wird auf den besonderen Schutz der Wohnfunktion verzichtet (über dem Erdgeschoss sind nur Wohnnutzungen zulässig), da im gesamten Baugebiet nur drei entsprechende Gebäude existieren und der dauerhafte Erhalt eines dieser Gebäude erst über die 1. Änderung gesichert wird (das Gebäude Patriotischer Weg 119 lag bisher teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche). Ein über den Bestandsschutz hinausgehender Schutz der Wohnfunktion wird nicht gesehen, da es sich um bestehende Einzelgebäude handelt, die zwischen anderen Nutzungen liegen und im Gesamtgebiet keine Gefährdung der Wohnnutzung erkennbar ist.

- Für die bislang für eine schulische Nutzung vorgesehen Flächen für den Gemeinbedarf besteht kein entsprechender Bedarf mehr.
Diese Flächen werden, reduziert um den Umfang der Ausdehnung des MK 3, nun für eine bereits bestehende kulturelle Nutzung in freier Trägerschaft festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Kerngebieten werden im Grundsatz keine Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen werden beibehalten.

Lediglich hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Geschossigkeit der Gebäude werden geringfügige Anpassungen zur Erleichterung der Umsetzung der Planung vorgenommen. Auf die starke Ausdifferenzierung im Bereich des Gebiets MK 2 (auch ehem. MK 1) wird verzichtet.

Der auf eine Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen begrenzte Festsetzungsrahmen auf der Gemeinbedarfsfläche wird beibehalten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Kerngebieten MK 2 (auch bisheriges MK 1) MK 3 und MK 5 werden die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise fallen gelassen.

Dort war im Ursprungsplan ein Festsetzungsgefüge aufgebaut worden, dass unter den derzeitigen Bedingungen keine Begründung mehr findet und in sich schwer verständlich war.

Damit verbleibt nur in den MK 4 und MK 6 die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise, um den vorhandenen Charakter der Neuen Werderstraße fortzuführen. Im Baugebiet MK 4 erfolgte bereits eine entsprechende Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Baugrenzen bestimmt.

Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets wird zur Sicherung der Stadtkante gegenüber dem Raum der Unterwarnow und entlang des Warnowufers neu eine Baulinie festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Grundbuchamts wird davon Abstand genommen.

An der westlichen Seite des Gebietes MK 2 werden die Baugrenzen so gefasst, dass die flächenmäßigen Anforderungen eines Nahversorgungsmarktes erfüllbar sind und gleichzeitig die Flucht des südlichen Teils der Friedrichstraße aufgenommen werden. Dafür wird auf eine Begründung des Straßenraums verzichtet.

Im nordöstlichen Bereich werden die Baugrenzen der Führung der Straßenverkehrsflächen angepasst.

Entlang des vorhandenen Kupfergrabensieles werden die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bebauungsplangebiet auf den notwendigen Abstand von 5 m bis zum Rohrscheitel zurückgenommen.

In zwei Einzelfällen wird auf eine Unterschreitung dieses Abstandes orientiert. Dabei kann es sich nur um Ausnahmeregelungen handeln, die mit dem Betreiber (EURAWASSER Nord GmbH) unter besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen (Spundwände) abzustimmen sind.

Im zentralen Bereich, der bislang der Errichtung einer Turnhalle vorbehalten war, werden die überbaubaren Grundstücksflächen so ausgedehnt, dass die Errichtung einer funktional zusammenhängenden privaten schulischen Einrichtung und auch weitere spätere Nutzungen im Rahmen des MK 3 ermöglicht werden.

Im Rahmen des MK 5 waren bislang sehr restriktive Baugrenzen festgesetzt.

Diese Festsetzung wird aufgegeben und eine dauerhafte Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz bei bescheidener Ergänzung ermöglicht.

Im Bereich der Kreuzung Patriotischer Weg/Neue Werderstraße im MK 6 wird die überbaubare Grundstücksfläche zur sinnvollen und bereits genehmigten Baugrundstücksausnutzung und zur üblichen rechtwinkligen Orientierung zur öffentlichen Straße geringfügig ausgedehnt.

3.4 Verkehrserschließung

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird das bestehende Erschließungssystem grundsätzlich nicht berührt.

Es erfolgt lediglich im Bereich der Zochstraße eine Anpassung der Planung an die bereits leicht abweichend vom Ursprungsplan hergestellten Verkehrsflächen. Geringfügige Anpassungen an die Umsetzung erfolgten auch im Bereich des Warnowufers.

Die tatsächlich hergestellten Fahrbahnbegrenzungen werden in den wesentlichen Bereichen anhand neuer Vermessungsgrundlagen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Zochstraße werden anhand dieser Angaben die Sichtdreiecke aktualisiert und die Festsetzungen für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, aufgehoben.

Im Bereich des geplanten Nahversorgers werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, die sowohl die Anforderungen an die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte als auch den Bedingungen zur Erschließung des Nahversorgers gerecht werden.

Einer im Verfahren vorgebrachten Anregung zur allgemeinen Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse auch am Patriotischen Weg wird nicht zum Gegenstand der Änderung.

Die hier genehmigte vorhandene Ausfahrt soll auf diesen Einzelfall beschränkt bleiben, um die verkehrliche Situation im Patriotischen Weg nicht weiter zu verschärfen.

3.5 Technische Infrastruktur

Für die Belange der technischen Infrastruktur hinsichtlich der Wasserversorgung, der Löschwasserbereitstellung, der Abwasserableitung, der Elektroenergieversorgung, der Straßenbeleuchtung, der Erdgasversorgung und auch der Anlagen der Telekommunikation sowie der Sicherstellung der Müllentsorgung ist davon auszugehen, dass mit der bereits vorgenommenen Erschließung des Gebiets alle Fragen weitgehend gelöst sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit Veränderungen an den bestehenden Systemen verbunden.

Entgegen der Ursprungsplanung ist von einem Erhalt des Kupfergrabensieles auszugehen. Der Sammler ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 5 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit eingetragen.

Hier wird der Schutzstreifen entsprechend übernommen und als Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belasten sind, festgesetzt.

Für die noch unbebauten Teile des MK 2 ist davon auszugehen, dass das anfallende Schmutzwasser dem Mischwassersammler Ei 800/1200 B in der Neuen Werderstraße zuzuleiten ist. Dazu ist der Bau eines öffentlichen Schmutzwassersammlers in der Zochstraße erforderlich. Zwischen dem Vorhabensträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ist ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der geplanten Abwasserentsorgung abzuschließen. Die anfallenden Kosten sind durch den Vorhabensträger zu tragen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal DN 1000 B abzuleiten. Hierzu ist der Bau von Grundstücksanschlusskanälen erforderlich. Die Kosten sind durch den Grundstückseigentümer/Vorhabensträger zu tragen.

Im Bebauungsplangebiet sind maximal 60 % des Grundstückes als versiegelte Fläche regenwasserseitig abzuleiten. Die darüber hinaus anfallende Niederschlagswassermenge kann nur zeitverzögert über eine entsprechende Retention abgeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Versorgungsleitung da 180x10,7 PE- HD in der Friedrichsstraße.

3.6 Grünordnung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine grundsätzlichen Änderungen am allgemeinen grünordnerischen Gestaltungskonzept beabsichtigt oder verbunden.

Lediglich westlich des Baugebietes MK 2 (vormals MK 1) wird auf eine straßenbegleitende Begrünung verzichtet, um einen Nahversorger ansiedeln zu können.

Die Pflanzgebote am Warnowufer und im westlichen Bereich der Zochstraße werden der zwischenzeitlich entstandenen Situation angepasst und ausgedehnt.

Auf die Wirkung der entsprechenden Satzung der Hansestadt Rostock (Baumschutzsatzung) wird dadurch reagiert, dass die entsprechende textliche Festsetzung aufgehoben wird.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit neuen Eingriffen zu rechnen.

3.7 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen.

Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose von HAMANN CONSULT, Dresden, vom 11.12.1995 wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Sie werden beibehalten und redaktionell den getroffenen Änderungen angepasst.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Im Festsetzungsgefüge waren, dem frühen Entstehungszeitpunkt geschuldet, eine Reihe von Festsetzungen getroffen worden, die den Charakter von örtlichen Bauvorschriften hatten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden diese textlichen Festsetzungen "gesammelt" in einem neuen Textgefüge geordnet.

Dabei wird auch auf zwischenzeitlich erlassene Satzungen gemäß § 86 LBauO M-V reagiert und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

3.9 Textliche Änderungen

Die Änderungen an den textlichen Festsetzungen sind sehr umfangreich.

Insbesondere die Rechtssicherheit und -systematik sind ein Anliegen der Änderungen.

Insgesamt erfolgt eine Straffung und Vereinfachung des bisherigen Festsetzungsgefüges.

Als Rechtsgrundlage für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird auf die zutreffende Rechtsgrundlage (BauGB) abgestellt.

Die Festsetzung Nr. 1 zu den baulichen Anlagen und Einrichtungen in Kerngebieten wird redaktionell konkretisiert.

Dabei werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zulässig.

Die Festsetzung Nr. 2 wird aufgehoben, da die Flächen für den Gemeinbedarf nur noch für kulturelle Einrichtungen wirksam sind.

Die Festsetzung Nr. 3 zu in Kerngebieten allein zulässigen Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses wird auf MK 4 begrenzt.

Im MK 5 sind bereits andere sinnvolle Nutzungen schulischer Art entstanden.

In der Festsetzung Nr. 4 wird die unzutreffende Rechtsgrundlage (§ 41 Abs. 1 BauGB) gestrichen.

Die bisherige Festsetzung Nr. 7 (Toleranzgrenzen für die zulässige Höhe baulicher Anlagen) entfällt und wird durch eine neue Festsetzung hinsichtlich des Hochwasserschutzes ersetzt.

Die bisherige Festsetzung Nr. 8 geht teilweise in der neuen Festsetzung Nr. 9 auf. Die neue Festsetzung Nr. 8 nimmt die Ausnahmeregelungen für die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf.

Die Festsetzung Nr. 9 wird weitgehend neu gefasst, wobei die ursprüngliche Zielsetzung einer baulichen Kante entlang der Straße Warnowufer gewahrt und eine angemessene städtebauliche Erscheinung gesichert werden.

Die Festsetzung Nr. 10 zur abweichenden Bauweise in den MK 1 und MK 3 wird aufgehoben. Es wird keinerlei Veranlassung oder Begründung für die ohnehin verwirrende Festsetzung gesehen. Teilweise wird in der neuen Festsetzung Nr. 28 Bezug auf die Abstandsflächenregelungen genommen.

Die Festsetzung Nr. 11 zu den Abstandsflächen wird redaktionell korrigiert zutreffend den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet.

Die Festsetzung Nr. 14 wird lediglich redaktionell korrigiert.

Aufgrund der zwischenzeitlich erlassenen Baumschutzsatzung wird die Festsetzung Nr. 15 aufgehoben.

Die Festsetzung Nr. 16 wird redaktionell den inzwischen eingetretenen Gegebenheiten zu den Anpflanzungen überarbeitet und konkretisiert.

Die Festsetzung Nr. 17 zu den Pflanzgeboten auf Stellplatzanlagen wird redaktionell konkretisiert und hinsichtlich der Pflanzqualität ergänzt.

Die Festsetzungen Nr. 18 bis Nr. 20 werden dem neuen Abschnitt örtlicher Bauvorschriften (neu ab Nr. 25) zugeordnet.

Die Festsetzung Nr. 21 wird aufgrund neuer Regelungen in der LBauO M-V mit gleicher Zielstellung aufgehoben.

Die Festsetzung Nr. 22 wird bei redaktioneller Korrektur aus systematischen Gründen als neue Festsetzung Nr. 8 eingeordnet.

Aufgrund der bereits erfolgten Umsetzung wird die Festsetzung Nr. 23 reduziert und redaktionell angepasst.

Die Festsetzung Nr. 24 zum Immissionsschutz wird redaktionell angepasst und grundsätzlich beibehalten.

Die Festsetzung Nr. 25 wird aufgrund der zwischenzeitlich erlassenen Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock aufgehoben.

Ebenso die Festsetzung Nr. 26 aufgrund der Fernwärmesatzung.

Neu gefasst werden die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften in den neuen Nummern 25 - 29.

Die bereits im Ursprungsplan enthaltenen Hinweise werden aktualisiert und redaktionell überarbeitet.

Ergänzungen werden hinsichtlich des Umgangs mit der wahrscheinlichen Kampfmittelbelastung und dem Arbeiten in kontaminierten Bereichen vorgenommen.

Aus diesen Veränderungen entsteht fast eine Neufassung der textlichen Festsetzungen, die in der Folge wiedergegeben wird:

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 7 BauNVO

1. In den Kerngebieten sind zulässig:
Bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 7 BauNVO, außer Vergnügungsstätten, Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels und Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen. § 1 Abs. 5 BauNVO
2. Weggefallen
3. Bei Gebäuden im Baugebiet MK 4 sind in den Geschossen über dem Erdgeschoss nur Wohnungen zulässig. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

NEBENANLAGEN:

§ 14 BauNVO

4. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten zulässig. Dazu erforderliche Hochbauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die notwendigen Rechte und Dienstbarkeiten sind zugunsten der Versorgungsbetriebe durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten. § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO
5. Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. § 14 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 16 BauNVO

6. Bezugspunkt für Höhenfestlegungen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Gehwege.
7. Schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,20 über HN sturmflutsicher auszuführen. § 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB
8. Die Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Anlagen um bis zu 2 m überschritten werden. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

9. Im Baugebiet MK 2 sind je Gebäude auf mindestens 350 m² Gebäudeteile mit mindestens 3 Vollgeschossen entlang der Baulinie im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaße der Höhe baulicher Anlagen über Gehweg zu errichten. Die verbleibenden Gebäudeteile können davon und von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen der Höhe baulicher Anlagen abweichend mit einer Höhe von mindestens 5,50 m über Gehweg errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

10. Weggefallen

11. Weggefallen

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN:

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

12. In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mehr als 2,5 m Höhe.

LEITUNGSRECHTE:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen (Erschließungsträger) belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Anlagen behindern können, unzulässig.

GRÜNORDNUNG:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

14. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Mindestens 2/3 der Flächen sind mit einheimischen Gehölzen/Ziergehölzen zu bepflanzen. An fensterlosen Gebäudefassaden sind auf mindestens 30 vom Hundert der Fassadenfläche Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzusehen.

Bäume sind in eine unversiegelte Fläche von mindestens 9 m² bzw. in einen Baumstreifen von mindestens 2,5 m Breite zu pflanzen.

15. Weggefallen

16. Auf den Pflanzstreifen im öffentlichen Straßenraum (Warnowufer und Zochstraße) sind standortgerechte einheimische Laubbäume in einer Mindestqualität von 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alle geplanten Baumstandorte sind von Leitungstrassen in einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17. Auf ebenerdigen Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestqualität für den Laubbaum wird mit Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

18. Weggefallen

19. Weggefallen

20. Weggefallen

21. Weggefallen

22. Weggefallen

23. Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse sind nur an der Zochstraße zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

24. Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude eingehalten werden:

- für das Baugebiet MK 2 an den dem Warnowufer, der Friedrichstraße und der Neuen Werderstraße zugewandten Gebäudeflächen 45 dB(A), an den der Zochstraße zugewandten Gebäudeflächen 30 dB(A), an allen anderen Gebäudeflächen in diesen Baugebieten 40 dB(A);

- für das Baugebiet MK 3 und die Gemeinbedarfsflächen an den den Straßen zugewandten Gebäudeflächen 35 dB(A), an allen anderen Gebäudeflächen in diesen Baugebieten 30 dB(A);

- für die Baugebiete MK 4 bis MK 6 30 dB(A).

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels, Unterrichtsräume und ähnlich genutzte Räume sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen 5 dB(A) höhere resultierende Schalldämmmaße als oben angegeben zu realisieren. Für Übernachtungsräume (Schlaf- und Kinderzimmer, Hotelzimmer), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet von nachts 55 (50) dB(A) überschritten werden, sind bei Neubau oder Rekonstruktion der Gebäude schallgedämmte Zwangsbelüftungen vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

25. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
26. In den Baugebieten MK 4 und MK 6 sind alle Fassaden als Lochfassaden auszubilden; der Wandanteil soll an jeder straßenseitigen Fassade mehr als 50 vom Hundert, jedoch weniger als 80 vom Hundert der Fassadenfläche betragen. Die Fassaden an der Neuen Werderstraße sind in Abständen von höchstens 17,0 m durch vertikale Gestaltungselemente zu gliedern.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
27. Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
28. Im Baugebiet MK 2 und den Flächen für den Gemeinbedarf findet § 6 Abs. 5 LBauO M-V (Abstandsflächenregelung) keine Anwendung, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und eine ausreichende Belichtung im Bauantrag nachgewiesen wird.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
29. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger, keine Anwendung.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

3.10 Darstellung der Änderungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung in der Planzeichnung werden durch flächige farbige Darstellung und unter Verwendung gegebenenfalls modifizierter oder entwickelter Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) auf der am 17.09.1997 bekannt gemachten (schwarz-weißen) Planfassung vorgenommen. Davon überlagerte „alte“ Festsetzungen werden teilweise aufgehoben und gegebenenfalls gesondert gestrichen.

Entfallende Festsetzungen oder Kennzeichnungen bei gleicher Grundnutzung werden durch rotes Auskreuzen festgesetzt. Mit den zu ändernden flächenhaften und überlagernden Festsetzungen im Zusammenhang stehende und eigenständige textliche Festsetzungen werden im Teil B Text der 1. Änderung durch entsprechende Änderungsbefehle vorgenommen. Gleiches gilt für die Nutzungsschablonen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird beabsichtigt, weitgehend ungenutzte Flächen, für die bislang keine Umsetzung im Sinne des Ursprungsplans erfolgte, einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Die bauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet soll abgeschlossen und hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes brachgefallene Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen ihnen werden keine Konflikte gesehen.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Gestützt auf die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" verfolgten Erleichterungen bei der Versorgung und Gestaltung des Gebiets ist die Hansestadt Rostock der Auffassung, dass die Planung breite Zustimmung bei der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange findet und keine schwerwiegenden Belange im Rahmen der Abwägung zu prüfen sein werden.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für Änderungen an der Grundnutzung von Flächen:

Gebiet vor der Änderung (im Uhrzeigersinn)	Gebiet nach der Änderung (im Westen beginnend)	Flächengröße in m ²
Straßenverkehrsfläche	Kerngebiet	288 m ²
Kerngebiet	Straßenverkehrsfläche	27 m ²
Kerngebiet	Straßenverkehrsfläche	51 m ²
Straßenverkehrsfläche	Kerngebiet	209 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	Kerngebiet	1.144 m ²
		1.719 m ²

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Umsetzung der Planung besonders hinsichtlich der Erschließungsanlagen ist es aus derzeitiger Sicht nicht notwendig oder aufgrund der 1. Änderung geboten, Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 ff BauGB vorzunehmen.

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass der Hansestadt Rostock durch die mit der 1. Änderung eröffneten Möglichkeiten der baulichen Nutzung Kosten im Bebauungsplangebiet entstehen. Mit der Reduzierung der Verkehrsflächen treten eher Verringerungen bei den laufenden Unterhaltungskosten ein sowie Einnahmen durch die Veräußerung bislang städtischer Flächen.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich mit **Kampfmitteln** belastet. Deshalb ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten der Staatliche Munitionsbergungsdienst M-V - Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6,19061 Schwerin, heranzuziehen und sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Bestätigt sich die Kampfmittelbelastung, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden bzw. legt der Munitionsbergungsdienst die weitere Vorgehensweise fest.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. das Ordnungsamt der Hansestadt Rostock hinzuzuziehen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Generell sind Arbeiten in kontaminierten Bereichen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBl. I S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001, BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** bekannt. Bei Bauarbeiten können weitere Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) für den Verursacher einer schädlichen **Bodenveränderung** oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 Abf-BodSchZV vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg anzuordnen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie den im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen **Umgang mit Boden**, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bauliche Anlagen, deren **2. Rettungsweg** über tragbare Leitern der Feuerwehr führt, sind so anzuordnen, dass die Entfernung zwischen den anzuleitenden Stellen und der öffentlichen Verkehrsfläche 50 m nicht überschreitet. Andernfalls sind Zufahrten nebst Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr unter Beachtung der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Fassung August 2006) herzustellen (siehe hierzu §§ 5 Abs. 1, 14 und 33 Abs. 3 LBauO M-V).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kann bei Bauarbeiten mit dem Auffinden von **Bodendenkmalen** gerechnet werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch im Bereich der 1. Änderung, befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Deutschen Telekom AG**. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit zu ermöglichen.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der **E.ON edis AG** sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG**.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der **Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Rostock AG**.

Daher sind die „Richtlinie der Stadtwerke Rostock AG zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen“ sowie die Merkblätter „Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung“ und „Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen“ zu beachten.

Die Anlagen der Stadtwerke Rostock AG zur Versorgung mit **elektrischem Strom** dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen.

Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind zu beachten.

Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.